

# **Amtsgericht Hamburg-St. Georg**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 18, 19 WEG

- 1. Gegenstand eines Beschlusses nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. sind also nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind (s. dazu BT-Drs. 19/18791, S. 76 f.). Für einen Beschluss, der aber allein die Genehmigung des vorgelegten Abrechnungswerks zum Gegenstand hat, fehlt daher die Beschlusskompetenz.**
- 2. Etwas anderes ergibt sich im Streitfall auch nicht durch die Verwendung des Begriffs der "Abrechnungsspitze" im Beschlusstext. Bei einer objektiv-normativen Auslegung ergibt sich daraus aber ebenfalls keine Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, sondern nur die - einseitige - Bezugnahme auf Ergebnisse in den Einzelabrechnungen.**
- 3. Vor einer Beschlussfassung über die Anschaffung von Fahrradständern sind mehrere Alternativangebote einzuholen.**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 01.07.2022; Az.: 980a C 41/21 WEG

#### **Tenor:**

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 05.11.2021 zu TOP 4 und TOP 13 werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten über die Gültigkeit zweier Beschlüsse einer Eigentümerversammlung.

Die Klägerin ist Mitglied der Beklagten und Sondereigentümerin der im 3. OG Mitte belegenen Wohnung Nr. 10 mit 45,74/1.000stel MEA; es gilt die notarielle Teilungserklärung vom 25.11.1993.

Auf der Eigentümerversammlung vom 05.11.2021 wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

"TOP 4 Genehmigung der Abrechnungsspitzen, die sich aus der Wohngeldabrechnung 2020 und aus deren Einzelabrechnungen ergeben

In der mit der Einladung versendeten Wohngeldabrechnung 2020 sind noch zwei Korrekturen nötig, da die Reparaturen an Balkontüren und Wohnungsabsperrventilen keine gemeinschaftlichen sind, sondern den Einzelkosten zugeordnet werden müssen.

Die Eigentümer sind sich einig, dass die Kosten für die Schädlingsbekämpfung (speziell die Taubenvergrämung auf der Dachterrasse im 5. OG) von der Gemeinschaft zu tragen sind.

Auch sollen die Kosten für den Anschluss der Wohnung von Herrn K. an die Heizung von der Gemeinschaft getragen werden, da die Instandsetzung teurer gewesen wäre.

Die Eigentümer genehmigen die Abrechnungsspitze, die sich aus der Wohngeldabrechnung 2020 und deren Einzelabrechnungen ergeben, mit der Korrektur, dass die Kosten für die Reparatur einer Balkontür und die Erneuerung eines Wohnungsabsperrventils den jeweiligen Wohnungen als Einzelkosten zugeordnet werden (zusammen € 487,31). Die Salden werden zum 01. Dezember 2021 fällig. Erteilte Einzugsermächtigungen behalten ihre Gültigkeit.

11 Zustimmungen

0 Gegenstimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss wurde somit angenommen.

Die korrigierten Abrechnungen werden zusammen mit dem Protokoll verschickt

(...).

TOP 13 Diskussion und Beschlussfassung zur Anschaffung eines Unterstandes für die Fahrräder, die außerhalb des Kellers stehen

Die Eigentümer beschließen, einen Schräghochparker mit Überdachung für mindestens zehn Fahrräder anzuschaffen. Der Unterstand soll auf der Außenfläche vor dem Fahrradraum aufgestellt werden, wo derzeit auch schon Fahrräder abgestellt werden. Der Kostenrahmen beträgt inklusive Lieferung und Einbau € 4.000,00. Die Finanzierung erfolgt aus der Rücklage.

12 Zustimmungen

0 Gegenstimmen

0 Enthaltungen

Der Beschluss wurde somit angenommen."

Wegen der weiteren Einzelheiten der Versammlung wird auf das Protokoll (Anlage zur Klageschrift) verwiesen, wegen des Inhalts der "Wohngeldabrechnung" für 2020 auf die Anlage zum Schriftsatz der Klägerin vom 28.12.2021; diese weist ein Guthaben in Höhe v. 327,91 € aus.

Mit ihrer "Beschlussmängelklage" vom 06.12.2021, bei Gericht per Fax eingegangen am selben Tag (Montag) und der Beklagten zugestellt am 08.02.2022, begründet mit weiterem Schriftsatz vom 05.01.2021 - Eingang bei Gericht am selben Tag per beA - , macht die Klägerin geltend, dass die beiden Beschlüsse vom 05.11.2021 zu TOP 4 und TOP 13 nichtig bzw. anfechtbar seien. Der Gegenstand des Beschlusses zu TOP 4 entspreche nicht der Regelung in § 28 Abs. 2 S. 1 WEG, wonach eine Beschlusskompetenz nur (noch) für die "Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse" bestehe; eine Kompetenz für Beschlussfassungen über "Abrechnungsspitzen" sehe das Gesetz nicht vor. Es bleibe auch unklar, was mit "der Abrechnungsspitze" aus "der Wohngeldabrechnung" gemeint sei. Zu unbestimmt sei der Beschluss ferner deswegen, weil vorliegend unklar sei, was die Eigentümer mit den letzten beiden Absätzen im Beschlussprotokoll ("Die Eigentümer sind sich einig, dass die Kosten für die Schädlingsbekämpfung" und "Auch sollen die Kosten für den Anschluss der Wohnung ...") gemeint hätten und ob diese ebenfalls Bestandteil des Beschlusses zu TOP 4 geworden seien oder nicht. Mehrere Verteilungsschlüssel, die den Einzelabrechnungen zugrunde lägen, seien fehlerhaft.

Betreffend den Beschluss zu TOP 13 sei einzuwenden, dass es an (Vergleichs-)Angeboten gefehlt habe; es sei nicht möglich gewesen, den im Beschluss gesetzten Kostenrahmen vorab einzuschätzen. Die Ausführung und Umsetzung des Beschlusses sei ferner zu unbestimmt. Es fehlten vor allem Festlegungen zur Größe des Unterstandes, zur Kapazität und zur Ausgestaltung.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 05.11.2021 zu TOP 4 und TOP 13 für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigt die angefochtenen Beschlüsse und macht geltend, dass der Wortlaut des Beschlusses zu TOP 4 natürlich entsprechend der gesetzlichen Regelung auszulegen sei; eine Abrechnung nach altem Recht und Brauch hätten die Eigentümer nicht beschlossen. Dafür spreche insbesondere die Verwendung des Begriffs der "Abrechnungsspitze". Auch nach neuem Recht seien überdies Korrekturen in den Abrechnungen möglich. Die gewählten Verteilungsschlüssel seien richtig. Der Beschluss zu TOP 13 sei Ergebnis einer langen Beschäftigung mit diesem Thema. In der Versammlung selbst hätten die Eigentümer im Internet recherchiert und seien dort auf ein Angebot der Fa. \_\_\_ gestoßen; von diesem hätten sie sich sodann leiten lassen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist begründet.

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 05.11.2021 zu TOP 4 ist nichtig. Den Eigentümern fehlte die Kompetenz, "die Abrechnungsspitze, die sich aus der Wohngeldabrechnung 2020 und deren Einzelabrechnungen ergeben" (mit Korrekturvorbehalt) zu genehmigen und zu beschließen. Im Urteil vom 25.02.2022 - 980a C 29/21 WEG (veröffentlicht in ZMR 2021, 421 = IMRRS 2022, 0276; zustimmend Drasdo, NJW-Spezial 2022, 291; Kruse, IMR 2022, 194) hat das erkennende Gericht zur Beschlussfassung über eine "Wohngeldabrechnung" ausgeführt: "Nach Maßgabe der seit dem 01.12.2020 geltenden Fassung des § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Entgegen früherer Rechtslage (§ 28 Abs. 3 und 5 WEG a.F.) hat der Gesetzgeber mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (BGBl. 12020, S. 2187) das für die Abrechnung erforderliche Zahlenwerk von der Beschlussfassung entkoppelt und zum Gegenstand einer Vorlagepflicht für die Verwaltung gemacht (vgl. § 28 Abs. 2 S. 2 WEG n.F.). Gegenstand eines Beschlusses nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. sind also nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind (s. dazu BT-Drs. 19/18791, S. 76 f.). Für einen Beschluss, der aber allein die Genehmigung des vorgelegten Abrechnungswerks zum Gegenstand hat, fehlt daher die Beschlusskompetenz (vgl. AG Mettmann, ZMR 2021, 687, 688; Skauradszun, in: MüKoBGB, 8. Aufl. 2021, § 28 WEG, Rn. 65; Bartholome, in: BeckOK-WEG, 47. Ed. [1.1.2022], § 28, Rn. 119)."

Die Anwendung dieser - fortbestehenden - Grundsätze führt auch im Streitfall zu dem Ergebnis, dass der angegriffene Beschluss nichtig ist. Der streitbehaftete Beschluss zu TOP 4 beinhaltet keinerlei Festlegungen zu etwaigen Nachschüssen, die eingefordert werden, und/oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Eine (wohlwollende) Auslegung des Beschlusses dahin, dass die Eigentümer - gesetzeskonform - nur über den Gehalt von § 28 Abs. 2 S. 1 WEG abgestimmt haben, kommt entgegen der Meinung der Beklagten nicht in Betracht. Beschlüsse von Wohnungseigentümern sind objektiv-normativ "aus sich heraus" auszulegen, also ausgehend vom protokollierten Wortlaut und dem nächstliegenden Sinn der Bedeutung, ohne dass es auf die subjektiven Kenntnisse der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt (vgl. BGH, NJW 2016, 2177, 2178, Rz. 20 = ZMR 2016, 476). Dem Beschlusstext zu TOP 4 lässt sich danach keinerlei Anhaltspunkt für die Festlegung von konkreten Zahlungspflichten entnehmen, auch nicht mittelbar - etwa durch den Verweis auf ein bestimmtes Zahlen- oder Rechenwerk. Es ist schon nicht bestimmbar, welchen Inhalt die "Wohngeldabrechnung" überhaupt haben soll, weil der Beschluss keinerlei Hinweis auf eine bestimmte Berechnung oder ein Berechnungsdatum enthält; dass hier die Abrechnung vom 14.06.2021 gemeint gewesen sein soll, ist möglich, aber nicht zwingend. Der neuen Rechtslage entspricht ein Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. auch nur dann, wenn die einzelnen Zahlungspflichten der Wohnungseigentümer - zur Kostentragung und zur Rücklage - nicht nur in der Summe, sondern für jede Einheit gesondert ausgewiesen werden (vgl. zu Aufbau und Formulierung etwa Casser/Schultheis, ZMR 2021, 788; Elzer, ZWE 2021, 297). Daher greift der hiesige pauschale Verweis auf die "Wohngeldabrechnung 2020" deutlich zu kurz.

Etwas anderes ergibt sich im Streitfall auch nicht durch die Verwendung des Begriffs der "Abrechnungsspitze" im Beschlusstext. Dabei handelt es sich zwar anerkanntermaßen um die auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrag, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteigt (s. BGH, ZWE 2014, 261, 263, Rn. 20 = ZMR 2014, 808). Bei einer objektiv-normativen Auslegung ergibt sich daraus aber ebenfalls keine Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, sondern nur die - einseitige - Bezugnahme auf Ergebnisse in den Einzelabrechnungen. Hinzu kommt, dass - jedenfalls in Bezug auf die Klägerin - diese auch mit Guthaben schließen, so dass insoweit auch eine Vorschussanpassung erforderlich gewesen wäre. Das erkennende Gericht folgt insoweit auch nicht dem LG Frankfurt/Main (B. v. 20.04.2022 - 2-13 T 15/22, BeckRS 2022, 10153 = IMRRS 2022, 0601) darin, dass ein Beschluss, der ersichtlich den früheren Maßgaben der alten, bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage entspricht und den neuen Regelungsgehalt von § 28 WEG n.F. ausblendet, entgegen § 139 BGB nur teilnichtig sei, weil Zahlungspflichten in Bezug auf Vorschusszahlungen so gleichwohl begründet werden könnten (so etwa auch die Erwägungen bei LG Frankfurt/Main, ZWE 2021, 178, Rn. 10 = ZMR 2021, 143 betreffend eine Beschlussfassung über "Abrechnungsspitzen" in den Einzelabrechnungen). Selbst wenn die Eigentümer bei einer Beschlussfassung, gestützt auf § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F., auch Zahlungspflichten gegen "untergedeckte" Eigentümer zur Aufrechterhaltung und Sicherung der Liquidität der Gemeinschaft begründen wollen, so geht ihr übergeordneter Wille dahin, insgesamt keinen Beschluss fassen zu wollen, der außerhalb ihrer Regelungs- bzw. Beschlusskompetenz liegt (vgl. BGH, NZM 2010, 285, 286, Rn. 10 = ZMR 2010, 378). Wenn aber von der im Gesetz - wie hier in § 28 Abs. 2 S. 1 WEG - eingeräumten Befugnis, einen Gegenstand per Beschluss zu regeln, ersichtlich keinerlei Gebrauch gemacht wird, kann es auch nicht dem hypothetischen Willen der Wohnungseigentümer entsprechen, einen gleichwohl gefassten Beschluss aus Praktikabilitätsgründen auf ein Mindestmaß dessen, was zulässig sein kann, zu reduzieren.

2. Der angefochtene Beschluss zu TOP 13 vom 05.11.2021 widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und ist für ungültig zu erklären.

Die Klägerin wendet insoweit mit Erfolg ein, dass vor der Beschlussfassung über die "Anschaffung eines Unterstandes für die Fahrräder" bzw. eines "Schräghochparker[s] mit Überdachung für mindestens zehn Fahrräder" keine Vergleichsangebote eingeholt worden sein. Eine solche Maßnahme, die als bauliche Veränderung im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG zu qualifizieren ist, ist (auch) an den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung zu messen, wie sie sich aus den §§ 18 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 WEG (in der seit 01.12.2020 geltenden Fassung) ergeben. Nach § 20 Abs. 4 WEG n.F. dürfen bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen (oder gestattet) werden. Aus dieser Regelung lässt sich nach ihrem Wortlaut nicht

ableiten, dass - sofern die darin enthaltenen Vorgaben erfüllt sind - jede bauliche Veränderung jedweder Art und jedweden Umfangs ohne weiteres beschlossen werden darf. Die Formulierung "dürfen nicht beschlossen werden" spricht vielmehr dafür, dass damit nur ein Teil der Anforderungen an die Ordnungsmäßigkeit eines entsprechenden Beschlusses vorgegeben wird, so dass der Anwendungsbereich der §§ 18 und 19 WEG n.F. ergänzend eröffnet bleibt (so auch Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 20 Rn. 37). Das deckt sich auch mit dem Willen Gesetzgebers, der die Regelung in § 20 Abs. 4 WEG nicht als abschließend versteht: so ist ein Beschluss über eine bauliche Veränderung auf Anfechtungsklage hin nur aufzuheben, wenn er gegen § 20 Abs. 4 WEG n.F. verstößt oder unabhängig von dem Maß der Veränderung oder der Beeinträchtigung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht (s. BRDrs. 168/20, S. 73 sowie BT-Drs. 19/18791, S. 64). Inhaltliche Mängel werden dadurch nicht ausgeschlossen (vgl. Abramenko, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, 2021, § 5, Rn. 73), weswegen - nach Sinn und Zweck - ("natürlich") auch die allgemeinen Vorgaben zur ordnungsgemäßen Verwaltung gelten (siehe dazu Dötsch/Schultzky/Zscheschak, WEG-Recht 2021, 2021, Kap. 6, Rn. 64; Kempfle, in: BeckOGK-WEG, 1.12.2021, § 20, Rn. 112; Rüscher, in: MüKoBGB, 8. Aufl. 2021, § 20 WEG, Rn. 38; Hogenschurz in: Jennifsen, WEG, 7. Aufl. 2021, § 20, Rn. 85).

Gemessen an den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.d. §§ 18 f. WEG erweist sich der in Rede stehende Beschluss zu TOP 13 als mangelhaft. Die Wohnungseigentümer haben sich, was die Klägerin mit ihrer Anfechtungsklage im Kern geltend macht, keine ausreichende Tatsachengrundlage für ihre Entscheidung betreffend die Vornahme der beschlossenen Maßnahme verschafft. Es ist seit langem anerkannt - und daran hat sich auch durch die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes mit Wirkung zum 01.12.2020 nichts geändert -, dass vor einer solchen Beschlussfassung mehrere Alternativangebote einzuholen sind (näher dazu Gericht, ZMR 2021, 616; ZMR 2022, 418). Das ist hier unstreitig nicht geschehen. Stattdessen haben sich die Eigentümer, wie die Beklagte geltend macht, auf der Versammlung von einem adhoc im Internet recherchierten "Angebot" für einen überdachten Fahrradständer "leiten lassen". Das ist schon deswegen ungenügend, weil kein Eigentümer in der Lage gewesen ist, sich mit einem ausreichenden zeitlichen Abstand vor der Versammlung damit zu befassen. Ferner handelt es sich, soweit die Beklagte auf den in ihrer Klageerwiderung eingebetteten Screenshot verweist, bei dem Angebot der Fa. emporo.de lediglich um ein Verkaufsangebot über einen Betrag von ca. 2.100,00 € brutto; Kosten für die Installation und deren Vorbereitung etc. ergeben sich daraus aber nicht.

Letztlich ist auch kein "Vergleich" zwischen verschiedenen Anbietern möglich; es gibt nur einen.

3. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.